

## Immobili

# Compravendite di abitazioni: il settore si conferma in crescita

8 Giugno 2018

Tra le grandi città, il risultato migliore si osserva a Napoli, dove il comparto residenziale avanza dell'11,8%. Perdono invece quote di mercato Roma, Bologna, Genova e Firenze



La crescita degli scambi di abitazioni è ormai ininterrotta da dodici trimestri. Tra gennaio e marzo del 2018 si sono realizzate 127.277 compravendite, in termini di Ntn, il 4,3% in più rispetto allo stesso trimestre del 2017.

Lo rileva l'Osservatorio del mercato immobiliare nella **nota trimestrale** sull'andamento del settore residenziale nel I trimestre del 2018, disponibile da oggi sul sito dell'Agenzia entrate. Il comparto beneficia ancora del calo dei prezzi.

L'ultimo aggiornamento dell'indice nazionale dei costi delle abitazioni (Ipab), diffuso dall'Istat, evidenzia nel IV trimestre 2017, un tasso tendenziale ancora lievemente negativo, -0,3%, risultato della flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti e di una stabilità dei prezzi delle abitazioni nuove.



## Le compravendite nel dettaglio territoriale

Frenano i capoluoghi, come già osservato nei tre trimestri precedenti anche in questo primo del 2018 sono i comuni non capoluogo a realizzare il rialzo maggiore, +5,5% a fronte dei capoluoghi che si fermano a +2,3%.

A influenzare questo risultato è soprattutto il calo osservato nei capoluoghi del Centro che chiudono il trimestre in negativo, -0,7 per cento.

Tendenza al rialzo, invece, in tutte le altre aree del paese, con le Isole che mostrano la crescita più elevata, +6,4%, tasso sostenuto sia dalla dinamica dei capoluoghi, +5,7%, sia da quella dei comuni minori, +6,8%.

Supera il 5% la crescita dei volumi di compravendita anche nel Nord Est, +5,8%, e nel Sud , +5,5%, mentre resta più contenuta al Nord Ovest, +3,6% e al Centro, +2,5%.

L'abitazione scambiata nel I trimestre 2018 ha una superficie media stabile intorno ai 105 metri quadrati. Complessivamente sono stati trasferiti 13,4 milioni di m<sup>2</sup> con un aumento del tutto simile a quello osservato per i volumi.

A crescere maggiormente sono stati gli scambi di dimore piccole (con superficie fino a 50 m<sup>2</sup>) in rialzo del 6,8% rispetto al I trimestre del 2017.

Tuttavia, le abitazioni con superficie oltre i 145 m<sup>2</sup> ubicate nell'area del Centro sono cresciute del 9,3 per cento.

## Le compravendite nelle grandi città

In linea con il rallentamento osservato nei capoluoghi, decelera anche la crescita nelle otto maggiori città per popolazione.

Con quasi 23mila abitazioni scambiate il tasso di crescita nelle otto metropoli resta sotto l'1% perdendo quasi 3 punti percentuali rispetto allo scorso trimestre quando era +3,4 per cento.

L'aumento complessivo è però il risultato di segni discordi e di entità diverse nel dettaglio delle singole città.

È Napoli, che triplicando la crescita già osservata nel IV trimestre del 2017 (era +4,0%), mostra il rialzo maggiore, +11,8 per cento.

Seppure con tassi più contenuti continua, ininterrotto da 19 trimestri, a crescere il mercato di Milano, +0,9 per cento.

Palermo recupera la flessione registrata lo scorso trimestre e in questo primo trimestre torna positivo, +1,7 per cento.

Di contro tornano in campo negativo Genova, -3,0% e Firenze, -1,1 per cento.

Continuano, invece, ad accumulare perdite i mercati di Roma, -1,9% che segue al calo dell'1,3% del IV 2017, e di Bologna dove la diminuzione del 2,7% osservata in questo trimestre è la quarta consecutiva.

### **Le pertinenze delle abitazioni**

Continuano a crescere gli scambi di cantine e soffitte che, dopo il +12,2% dello scorso trimestre, segnano nel I trimestre 2018, un rialzo del 9,9% tendenziale.

Raggiunge quasi il 22% il rialzo di scambi di queste unità nel Nord Est; per contro i capoluoghi del Centro sono l'unica ripartizione a mostrare una flessione di questo segmento che perde il 2,7% rispetto al I trimestre del 2017.

Inoltre, risulta particolarmente ampio il divario tra capoluoghi, in ascesa del 3,5% e comuni minori dove le cantine e soffitte realizzano una crescita a doppia cifra, 13,3 per cento.

Nel I trimestre 2018 si sono scambiati poco meno di 73mila box e posti auto in crescita dell'1,9%, tasso al ribasso rispetto al +3,8% dello scorso trimestre.

Situazione disomogenea tra le aree del paese con il Centro in calo del 5,2% in conseguenza della flessione osservata sia nei capoluoghi, -7,8%, sia nei comuni non capoluogo, -2,5 per cento.

Risultati positivi nelle altre aree a fronte però della lieve discesa dei capoluoghi del Nord Ovest, -0,3% e dei comuni minori delle Isole, -1,1 per cento.

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/compravendite-abitazioni-settore-si-conferma-crescita>